



XVII ENANPUR

SÃO PAULO • 2017



A gentrificação nos conjuntos do BNH

Gentrification in BNH Housing Developments

*Sara Raquel Fernandes Queiroz de Medeiros¹, UFRN,
saramedeiros@ufrnet.br*

¹ Doutora em Arquitetura e Urbanismo. Professora do Departamento de Políticas Públicas, UFRN.

RESUMO

Neste artigo a abordagem da gentrificação trilha o caminho de uma abertura conceitual que contempla as transformações urbanas e a valorização dos conjuntos habitacionais em Natal, que passaram a ser ocupados – de imediato ou posteriormente a entrega – por uma população de maior poder aquisitivo. Neil Smith, um dos autores consagrados nas pesquisas sobre gentrificação, reconhece que esse processo não ocorre da mesma forma em todos os lugares; acontece de forma diferenciada e apresenta particularidades a depender da constituição do espaço urbano. Em termos de escala, os processos vivenciados pelas grandes cidades europeias, com ciclos de ocupação dos subúrbios e abandono dos centros históricos mais consolidados, são totalmente diferentes dos vivenciados pelos países da América Latina (trazendo a exemplificação para mais próximo do presente estudo de caso). A atuação do BNH na cidade de Natal destaca-se como um dos laboratórios da política nacional de habitação, e é verificada na intensidade de ações e no pioneirismo de alguns projetos, como, por exemplo, o Promorar. Os dados dessa pesquisa são fruto um estudo empírico nos conjuntos habitacionais: Cidade da Esperança, Cidade Satélite, Ponta Negra e Soledade, na cidade de Natal, Rio Grande do Norte. Estabeleceu-se como critérios para examinar o processo de gentrificação as alterações espaciais e sociais advindas de investimentos públicos e privados, as inserções do mercado imobiliário; as mudanças de uso e ocupação do solo; e por último o perfil sócio-econômico dos moradores.

Palavras Chave: Gentrificação; Banco Nacional da Habitação; Conjuntos Habitacionais; Natal/RN.

ABSTRACT

In this paper, the approach to gentrification follows a conceptual framework that contemplates urban transformations and appreciation of urban housing developments in Natal, which have become occupied – either immediately or shortly after delivery – by a population with greater purchasing power. Neil Smith, one of the most renowned authors of gentrification research, acknowledges that this process does not occur evenly everywhere. It differs and presents particularities depending on the structure of the urban space. In terms of scale, the processes that large European cities have undergone, including cycles of suburban occupation and abandonment of consolidated historic centers, are completely different from those that Latin American cities have undergone (which are exemplified in the present case study). The National Housing Bank – BNH (Banco Nacional de Habitação) in the city of Natal stands out as a laboratory for the national housing policy, as is demonstrated by the scale of its actions and in its pioneering of projects such as, for example, Promorar. Research data are the result of an empirical study in the housing developments of Cidade da Esperança, Cidade Satélite, Ponta Negra and Soledade, in Natal, Rio Grande do Norte. To examine the process of gentrification, we established the following criteria: spatial and social changes arising from public and private investments, insertions in the real estate market, changes in land use and occupation, and the resident socioeconomic profile.

Keywords: Gentrification; National Housing Bank; Housing Developments, Natal/RN

INTRODUÇÃO

Muito se discutiu e produziu no Brasil sobre os erros e insucesso da atuação do BNH. O processo de periferização e segregação foram temas de inúmeros trabalhos acadêmicos. Foram diversas críticas sofridas pelo BNH, desde a distorção de um projeto de viabilização da casa própria para assumir a função de um banco de segunda linha à uma ferramenta de contenção de massas por parte do Regime militar. A proposta, deste artigo, é analisar outras nuances da atuação do BNH, principalmente para descortinar a ideia de alguns pesquisadores para os quais o assunto “produção do BNH” já está exaurido. A prática de se contemplar os estudos no auge da produção e nos primeiros anos de ocupação, tem como limite a perda do potencial de se contemplar os processos mais amplos, que ocorrem em um tempo histórico mais longo. Aqui, apresenta-se a perspectiva da gentrificação nos conjuntos residenciais produzidos pelo BNH².

A gentrificação ganhou amplitude como objeto de estudo ao ser contemplado como um fenômeno relacionado às novas dinâmicas econômicas e sociais que se instauraram nas cidades, em espaços anteriormente abandonados (não necessariamente desabitados, mas fora dos interesses dos grandes capitais imobiliários), ou em declínio, e que passaram a ser alvo de uma nova população.

O ponto crucial sobre a gentrificação é que ele envolve não apenas uma mudança social, mas também, na escala de bairro, uma mudança física no parque habitacional e uma mudança econômica na terra e mercados da habitação. É esta combinação de fatores sociais, mudança física e econômica que distingue gentrificação como um processo de identificação ou um conjunto de processos (Smith, 1987 p. 463, tradução nossa).

Smith (2006) reconhece que a gentrificação não ocorre da mesma forma em todos os lugares; acontece de forma diferenciada e apresenta particularidades a depender da constituição do espaço urbano: “Por ser uma expressão de relações sociais, econômicas e políticas mais amplas, a gentrificação em uma cidade específica irá exprimir as particularidades da constituição do seu espaço urbano” (Smith, 2006, p. 74). São experiências “variadas e desigualmente distribuídas e muito mais diversificadas do que eram os primeiros exemplos europeus e norte-americanos de gentrificação” (Smith, 2002, p. 439, tradução nossa). Em termos de escala, os processos vivenciados pelas grandes cidades europeias, com ciclos de ocupação dos subúrbios e abandono dos centros históricos mais consolidados, são totalmente diferentes dos vivenciados pelos países da América Latina (trazendo a exemplificação para mais próximo do presente estudo de caso).

A proposta de trabalhar o conceito de gentrificação para os conjuntos habitacionais do Banco Nacional da Habitação (BNH), em Natal, (antes periféricos e segregados, agora incorporados à cidade e – por vários motivos – enobrecidos) tem fundamentação no processo de valorização que ocorreu em Natal, por meio de investimentos tanto privados quanto públicos. Isso porque a valorização condicionada por benfeitorias (públicas ou privadas) “expulsa paulatinamente a população original cujo rendimento não permite acompanhar as atualizações de aluguéis, a qual também é estimulada a se deslocar para outras áreas, em vista de ofertas irrecusáveis de compra de suas propriedades” (Smolka, 1979, p. 26). Ao se tornarem economicamente, socialmente e ambientalmente valorizadas, as áreas passam por um processo de substituição da população, por uma de maior poder aquisitivo.

²Um outro estudo que trata do processo de gentrificação em um conjunto do BNH, de forma indireta, é o de Ribeiro, Cruz e Marbela (2005), sobre o condomínio de edifício denominado popularmente de Selva de Pedra, localizado no Leblon – Zona Sul do Rio de Janeiro.

O cenário que se tem é que, ao mesmo tempo em que os espaços mais bem equipados são ocupados pela população de maior poder aquisitivo, cabem à população mais carente os espaços residuais³. Marcuse (1985, p. 196) vê esse processo como a criação de um círculo vicioso “em que os pobres são colocados continuamente sob pressão de deslocamento e os ricos continuamente buscam os redutos dos bairros valorizados” (Marcuse, 1985, p. 196, tradução nossa).

A ironia do desenvolvimento desigual é que o Estado, ao prover melhorias nos espaços segregados, ocupados pela população de baixo poder aquisitivo, vê esses espaços serem apropriados pelo mercado, que, capitalizando as melhorias, desencadeia a ocupação dessas áreas por uma população de maior poder aquisitivo.

A presente proposta de tratamento do conceito de gentrificação trilha o caminho de uma abertura conceitual que contempla as transformações urbanas e a valorização dos conjuntos habitacionais em Natal, que passaram a ser ocupados – de imediato ou posteriormente a entrega – por uma população de maior poder aquisitivo. Observado o processo a luz da discussão da renda da terra, não se pode considerá-lo casual, mas uma resposta a uma dinâmica oriunda de investimentos públicos e/ou privados e com anuência do setor público via incentivos, a partir de criações e alterações de leis que regem o ordenamento urbano. Essa dinâmica engloba, ainda, comportamentos de grupos e indivíduos de maior poder aquisitivo que se sentem atraídos por áreas em que ocorre o processo. Os lances competitivos pela ocupação dos espaços na cidade se dão em favor de quem pode e deseja pagar mais.

A Gentrificação não é um fenômeno positivo, nem negativo da política do BNH, surge em decorrência de processos externos à produção de moradia, atrelá-se à produção da cidade. Se, para um leigo, os conjuntos habitacionais do BNH em Natal são casos de sucesso, por não terem constituído-se em “refavelas”, há de se contemplar investigações que busquem compreender como esses conjuntos “romperam” esse paradigma de “periferização, segregação, desvalorização e pobreza”. Tem-se, nesse artigo, como estudos de caso, representando uma amostra, quatro conjuntos habitacionais, que de diferentes maneiras inserem-se no âmbito da valorização e constituem-se em áreas “nobres” em relação ao seu entorno imediato e, em alguns casos, com forte projeções no circuito de valorização da cidade.

NATAL EM FOCO

A atuação do BNH na cidade de Natal como um dos laboratórios da política nacional de habitação é verificada na intensidade de ações. Em termos proporcionais, levando-se em consideração os conjuntos empreendidos em Natal até o final dos anos 1980, aqueles com mais de 100 unidades habitacionais representam mais de 45% dos domicílios permanentes (Valença, 1997/1998). Contabilizando, somente, os conjuntos empreendidos pelo BNH, conforme dados do IPLANAT (1991), verifica-se a preponderância de unidades residenciais de conjuntos habitacionais em bairros tais como Pitimbu (99,9%), Neópolis (99,19%), Pajuçara (91,86%), Potengi (74,72%), Candelária (61,67%), Lagoa Azul (54,69%), Cidade da Esperança (52,53%) e Ponta Negra (44,56%) (MEDEIROS, 2007). Ao considerar apenas as capitais com número de habitantes próximo ao de Natal (em 1991) e cujo crescimento populacional deu-se no ritmo semelhante ao de Natal, a título de comparação – utilizando os dados do Inventário da Habitação Popular (Financiadora de Estudos

³Os processos de segregação e gentrificação estão nas pautas dos movimentos sociais (para uma leitura mais ampla – contemplando várias realidades – ver Harvey (2011, 2012).

e Projetos, 1985 e 1988) com os dados de população em 1991 (IBGE, 1991) –, tem-se uma presença de população residente em conjuntos habitacionais financiados pelo BNH na seguinte expressão : São Luís/MA (21%); Natal/RN (20%); Teresina/PI (18%); Maceió/AL (16%); Campo Grande/MS (15%); João Pessoa/PB (13%) e Manaus/AM (8%).

Destaca-se, também, nas atuações do BNH em Natal o pioneirismo de alguns projetos, como, por exemplo, o Promorar e o Projeto Especial de Cidades de Porte Médio. Na habitação, as ações da COHAB e do INOCOOP figuram com grande impacto. A provisão de pavimentação, drenagem, saneamento, centros comerciais e outros são exemplos da participação do BNH na estruturação urbana da cidade, a partir, principalmente, das demandas dos conjuntos habitacionais.

O pioneirismo de alguns projetos colocou Natal à frente da política habitacional e de desenvolvimento urbano pautada pelo Banco Nacional da Habitação. A inserção dos conjuntos nos eixos de crescimento e valorização imobiliária viabilizou sua ocupação por uma população de maior poder aquisitivo. Os padrões construtivos, principalmente no que diz respeito ao tamanho das áreas construídas, tanto pela COHAB como pelo INOCOOP, afastaram o estigma de pobreza dos conjuntos habitacionais do BNH em Natal.

Medeiros (2007), em dissertação que versa sobre as condições de vida e moradia nos conjuntos habitacionais de Natal, conclui que a população que reside nesses conjuntos não é uma população pobre. A comparação do valor de rendimento declarado pelos moradores de conjuntos (dados de Valença 1997/1998) com os rendimentos médios dos moradores dos bairros (Censo de 2000), demonstra que a maioria dos conjuntos habitacionais em Natal é ocupada por uma população de rendimentos superiores aos do bairro em que estão inseridos. O cruzamento desses dados permitiu filtrar conjuntos que são representativos para análise da gentrificação. Foi realizado um estudo empírico, em que foram selecionados os conjuntos a partir dos seguintes filtros: primeiro os rendimentos médios superiores ao rendimento médio dos bairros; no segundo destacou-se os conjuntos com rendimentos médios superiores ao teto estabelecido pelo agente operacional (para INOCOOP acima de 10 salários mínimos e COHAB acima de 5 salários mínimos); no terceiro foram realçados os conjuntos, que contemplados no primeiro e no segundo filtro, enquadraram-se no modelo de conjunto horizontal e com mais de 1500 unidades habitacionais (permitindo visualizar o maior impacto na dinâmica urbana local). Os conjuntos que inserem-se nessa amostra são: Cidade da Esperança, Cidade Satélite, Ponta Negra e Soledade (mapa 01).

Os procedimentos de pesquisa envolveram análise documental; a estruturação de um banco de dados dos classificados do Jornal Tribuna do Norte publicados de 2002 a 2013; e um trabalho de campo realizado em 2013/2014, que constou de 1.019 entrevistas (190 em Cidade da Esperança, 276 em Cidade Satélite, 384 em Ponta Negra e 169 em Soledade) – realizadas através de questionários – mapeamento do uso do solo e registro fotográfico.

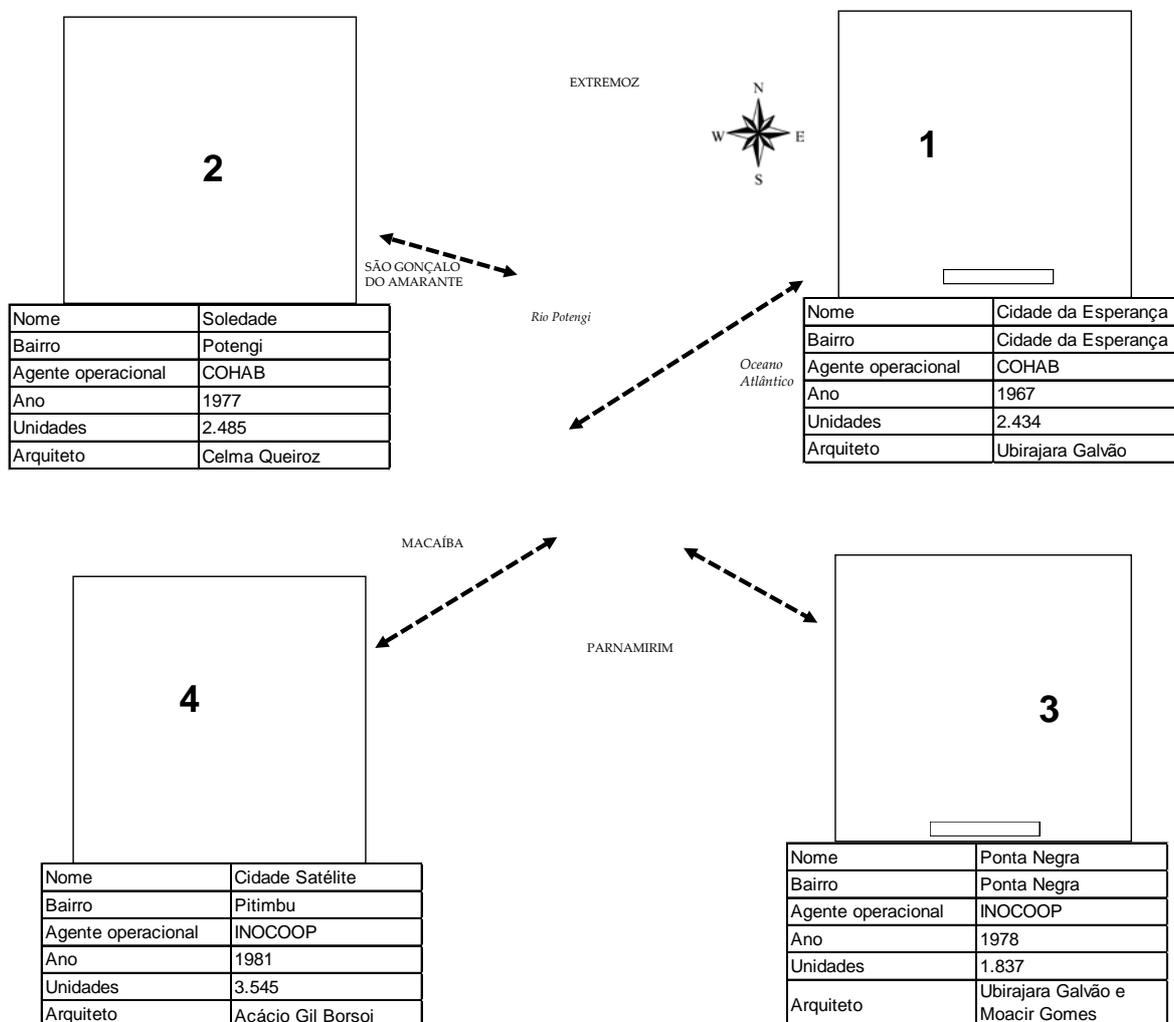
Estabeleceu-se como critérios para examinar o processo de gentrificação as alterações espaciais e sociais advindas de investimentos públicos e privados, as inserções do mercado imobiliário; as mudanças de uso e ocupação do solo; e por último o perfil sócio-econômico dos moradores.

INVESTIMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS

Natal tem uma forte influência, no seu espaço urbano, da intervenção militar que sucedeu no período da Segunda Guerra Mundial. O ordenamento e os equipamentos herdados da presença e permanência dos militares em Natal, durante e após a Segunda Guerra, bem como a criação de um

parque industrial, foram postos-chaves no início da construção dos conjuntos na cidade. Os períodos de consolidação e do pós-BNH coincidem com novos investimentos públicos e privados direcionados para o setor terciário.

Mapa 01: Estudo de casos



Fonte: adaptado de Medeiros (2015).

Outro aspecto importante para compreender o atual traçado urbano de Natal e os eixos de valorização do espaço urbano é a política de desenvolvimento do turismo para o Rio Grande do Norte, com forte legado na cidade. As políticas do turismo reafirmaram os espaços de valorização em Natal, demarcados pelas políticas anteriores, principalmente na Região Sul. Essas ações refletiram-se na valorização dos imóveis, que eram, em princípio, construídos para um público local, dada a demanda lastreada em euro e/ou dólar (Silva, 2010), e tiveram ainda impacto no aumento dos voos turísticos para a cidade, na expansão da rede hoteleira e na tributação (Furtado, 2008).

Nos casos dos conjuntos em foco: Ponta Negra insere-se diretamente nessa dinâmica do turismo, com uma resignificação do espaço, que passa a ser alvo não apenas da população natalense, mas de investidores nacionais e internacionais. Os demais conjuntos, apesar de terem um impacto marginal, não devem, contudo, ser desprezados. Em escala diferente, contornando os eixos de valorização impostos pelo turismo, temos: a) Cidade Satélite – na entrada da cidade, a caminho do antigo Aeroporto Internacional Augusto Severo, nas margens da BR-101 e próximo à avenida que mais se expandiu na cidade, a Avenida Prudente de Moraes (que tem 10,4 km de extensão entre o bairro Petrópolis até o Conjunto Cidade Satélite, sendo acrescida de uma expansão, de 3 km, já nos limites do município de Parnamirim, denominada Av. Prefeito Omar O’Grady); b) Cidade da Esperança – onde se encontra o terminal rodoviário, que permite uma comunicação com os deslocamentos regionais; c) Soledade – que, juntamente com os demais espaços da Região Norte, começa a sofrer influência do turismo para as praias do litoral norte, com a urbanização da redinha, da Avenida Itapetinga e, principalmente, da Ponte Newton Navarro.

Especificamente em relação à Região Norte, alguns equipamentos, não necessariamente ligados ao turismo, merecem destaque, tais como a construção do Terminal de Integração Severino Ramos Monteiro (2008), na área do conjunto, bem como do Ginásio Nélio Dias (2008), no bairro de Lagoa Azul, a 1,5 km do Soledade. Tanto estas obras, quanto as financeiramente ligadas ao PRONORTE, entram no rol de mudanças estruturais na região que beneficiam diretamente a atividade turística. Araújo (2004) associa estas obras à necessidade de mudar a morfologia da Região Norte. Para a autora, a urbanização da Avenida Itapetinga permitiu uma nova via de acesso às praias ao norte de Natal, principalmente a Genipabu.

A construção de shoppings, hipermercados e instituições de ensino, ciência e tecnologia, deram-se dentro do eixo de valorização da cidade, reafirmando-o ou antecipando-o. A Região Norte começou a participar mais ativamente no comércio com a presença de shopping centers. O Norte Shopping, o maior dos empreendimentos nessa região, está localizado na proximidade do Conjunto Soledade, num terreno que pertencia à Emissora Cabugi (afiliada a Rede Globo) – onde estava localizada uma antena de transmissão.

A inserção nos eixos de expansão do desenvolvimento econômico – com a priorização dos investimentos em capital fixo – reservou para cada área da cidade e para os conjuntos habitacionais nítidas dinâmicas de valorização. Concomitante a esse processo, os conjuntos passaram por processos de valorização imobiliária, mudança de uso e recomposição social. Esses processos ocorrem em níveis e intensidades diferenciados, levando-se em consideração fatores internos e externos. Smith e Schaffer (1986) ressaltam que é importante a verificação das elevações dos valores de aluguel e de venda, combinadas com as elevações dos rendimentos, tornando possível evidenciar claramente os alvos da gentrificação.

A DINÂMICA IMOBILIÁRIA

Os quatro conjuntos selecionados para a pesquisa empírica distinguem-se, no primeiro filtro, por serem conjuntos cuja população possui rendimento médio maior do que o rendimento médio do bairro. Essa relação – poder aquisitivo e valorização imobiliária da área – é amplamente estabelecida por diversos autores, tais como Harvey (1980, 1982, 2012) Smith (2002, 2006, 2011) e Villaça (1997, 2001, 2011).

A investigação sobre a atuação do mercado imobiliário nesses conjuntos recorrerá às bases de dados do levantamento dos classificados da Tribuna do Norte (2002 a 2013) e de entrevistas

realizadas em 2013. Conforme dados dos classificados, os quatro conjuntos correspondem a 12,8% dos anúncios referentes a todos os conjuntos da cidade, sendo que o conjunto Soledade é o que apresenta maior participação nos dados (44%). A dinâmica imobiliária vai enquadrando cada conjunto no seu contexto. As marcas da segregação continuam evidentes e a dicotomia INOCOOP-COHAB ainda é presente. A liderança da Região Sul no mercado imobiliário não é questionada. Mas longe de se resumirem apenas a essas questões – localização, público alvo e agente promotor –, algumas particularidades apresentam cenários de valorização diferenciados.

Os dois conjuntos de INOCOOP na Região Sul (Cidade Satélite e Ponta Negra) não passaram pelo mesmo processo de valorização. O formato e a dimensão de Ponta Negra, cujo projeto viabilizou a comunicação interna do conjunto e maior contato com a via principal (a Avenida Roberto Freire), o benefício de várias políticas turísticas e uma melhor acessibilidade, enfim, todas essas positivities urbanas geradas pela cidade, no conjunto, colocam o seu par– Cidade Satélite – em situação desfavorável.

Cidade da Esperança e Soledade, cuja única similaridade é o agente promotor (COHAB), estão localizadas em regiões secundárias para o mercado imobiliário. A diferença entre o tamanho dos lotes, as alterações nas legislações (que para Soledade são significativas) e as externalidades de cada contexto produziram movimentos diferentes de valorização. As ofertas e o valor do aluguel em Cidade da Esperança são mais elevados do que em Soledade (tabela 01), em decorrência da centralidade do conjunto em relação à cidade. A Região Oeste está mais próxima das áreas centrais, que têm mais acessos (sem a barreira do Rio Potengi) do que a Região Norte. Em se tratado da venda de imóveis, em Soledade, especialmente nos últimos anos, a oferta de imóveis deu-se em um patamar mais elevado do que em Cidade da Esperança. Do ponto de vista das externalidades, Cidade da Esperança tem mais externalidades negativas: a proximidade com a área do antigo lixão, as áreas de morros com ocupações irregulares, menor mobilidade interna do conjunto – nenhuma via interna desse conjunto enquadrou-se em coletoras –, todos esses, fatores que interferem na mudança de uso e ocupação do solo.

Tabela 01: Preço dos aluguéis em 2013

Conjunto	Aluguel mínimo em reais	Aluguel máximo em reais	Valor médio de aluguel em reais
Cidade da Esperança	R\$ 300,00	R\$ 950,00	R\$ 552,27
Cidade Satélite	R\$ 300,00	R\$ 2362,00	R\$ 790,63
Ponta Negra	R\$ 400,00	R\$ 1800,00	R\$ 1182,02
Soledade	R\$ 220,00	R\$ 530,00	R\$ 382,63

Fonte: levantamento de campo, 2013

A dinâmica imobiliária nos conjuntos permite/demanda duas escalas da análise: a valorização imobiliária dessas áreas no contexto da cidade, e a diferenciação entre um conjunto e outro. Em relação à última, ela aponta para uma atenuação do paradigma inicial que divide COHAB e INOCOOP. Nem os conjuntos de COHAB são iguais entre si, nem os de INOCOOP. Eles mantêm, a partir do agente empreendedor, uma familiaridade, mas, por terem sido alvo de ações (políticas e legislações) diferenciadas, possuem diferenças significativas no mercado imobiliário. Isso cabe para as diferenciações tanto entre Cidade Satélite e Ponta Negra, quanto entre Soledade e Cidade da Esperança. Posto isso, pode-se afirmar que o peso da externalidade é fundamental no processo

de (re)produção do espaço residencial. O mercado imobiliário trata de absorver as transformações, buscando maximizar as rendas auferidas no solo.

Não obstante, não são apenas as dinâmicas externas, mas também as internas que refletem na dinâmica imobiliária, assim como a dinâmica imobiliária reflete em transformações no perímetro interno do conjunto. Esse é um processo que se retroalimenta. Como se fez a opção de trabalhar por escala geográfica, as inserções nas transformações do conjunto serão analisadas, a partir de agora, por meio da mudança do uso do solo. É imprescindível recapitular que, excetuando os equipamentos de uso coletivo (espaços reservados para comércio, igreja, escolas, postos de saúde), os conjuntos eram compostos de residências simples de um pavimento. Como será visto, essas foram sendo substituídas por moradias de padrão mais alto, moradias coletivas (edifícios e quitinetes), comércio, serviços etc. – em resposta a uma demanda por serviços e comércios (escassos nos primeiros anos de ocupação dos conjuntos), como a centralidade exercida pelas vias coletoras e arteriais.

MUDANÇAS DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

No interior dos conjuntos, verifica-se, a partir do levantamento de campo realizado em janeiro de 2014, que o uso residencial simples (predominante) tem sido substituído pelo uso comercial, para serviços, misto, e transformado com a presença de quitinetes⁴ e de edifícios residenciais. Ponta Negra é o caso mais emblemático de construção de novos edifícios residenciais verticais no interior do conjunto, diferenciações que se devem à valorização imobiliária da área. O tamanho dos lotes em Ponta Negra permite, com a aquisição de, apenas, um imóvel, construir um edifício. Esse processo é encontrado de forma mais tímida nos demais conjuntos, embora com possibilidade de acelerar em virtude do adensamento da verticalização das áreas adjacentes.

A conversão do imóvel residencial em comercial não responde a uma diferenciação por região, nem por agente operacional (COHAB e INOCOOP). Cidade da Esperança e Ponta Negra são as áreas com maior proporção de alteração de uso. Deve-se considerar que eles atendem a públicos diferenciados, mas ambos respondem a uma dinâmica de maior atração de pessoas. Em Cidade da Esperança, destacam-se a presença do Terminal Rodoviário e a gama de instituições públicas com prestação de serviços (DETRAN, escolas, unidades de saúde etc.) e, em Ponta Negra, a sua importância no turismo natalense.

A exploração dos diferentes tipos de renda do solo se dá respeitando as particularidades (algumas reproduzíveis) de cada lote, que se interligam aos lotes vizinhos, à rua, ao conjunto habitacional e à cidade. Os fatores positivos são, por exemplo, a localização em uma esquina, em uma rua de maior fluxo de transportes, proximidades com equipamentos de uso coletivo e outros. Os conjuntos não sofreram as mesmas alterações morfológicas, nem da mesma forma, assim como, dentro de cada conjunto, essas mudanças/alterações tampouco ocorreram de forma homogênea. As especificidades de localização e o maior número de estabelecimentos comerciais e de serviços colocam Ponta Negra e Cidade da Esperança à frente do processo. As tipologias originais, o tamanho dos terrenos e o tempo de construção do conjunto permitem visualizar etapas diferentes na mudança do uso e da ocupação do solo. Em Cidade da Esperança, as casas originais eram geminadas, e as ampliações resultaram em uma ocupação exaustiva do terreno (de tamanho

⁴ Residência em tamanho reduzido, formada geralmente por apenas quarto, cozinha e banheiro. Verifica-se que é resultado de uma divisão do imóvel ou da utilização de área disponível.

9x20), com forte adensamento – sendo comum encontrar ruas com casas sem nenhum espaço livre, nem frontal, nem lateral.

Imagem 01: Mudança do padrão de ocupação – Cidade da Esperança (esquerda) e Ponta Negra (direita)



Fonte: levantamento de campo, 2014

Na tabela 02 (ver, também, imagem 03 – Uso e ocupação do solo das residências) estão expostos os principais usos do solo identificados nos conjuntos habitacionais. Tem-se a oportunidade de visualizar as dinâmicas que foram apontadas na análise da alteração do uso e ocupação do solo, assim como de fazer uma comparação entre os conjuntos no que toca às semelhanças (a partir das vias estruturais) e diferenciações (de escala das alterações de uso). Nos projetos habitacionais, muitas residências de esquina exploram o uso comercial – tanto formal quanto informal – e obtêm rendas diferenciais pela localização. A esquina não é um atributo da natureza, é construída, mas há um limite para a sua replicação.

As mudanças de uso e ocupação não ocorrem de forma homogênea, e em todos os conjuntos, é possível identificar casas com o padrão original. Cidade Satélite apresenta a maior ocorrência de casas do tipo residencial simples, mas com melhorias consideráveis. Além de ser um conjunto mais jovem, recebeu pouca pressão do mercado imobiliário – ao contrário do que aconteceu em Ponta Negra – e sua estrutura viária prioriza pequenos fluxos, com comunicações predominantemente nas unidades de vizinhança, o que não atrai o uso comercial. Muitas dessas alterações ocorrem sem cumprir as exigências formais e legais.

Tabela 02: Uso e ocupação do solo dos conjuntos habitacionais

Uso	% Cidade da Esperança	% Cidade Satélite	% Ponta Negra	% Soledade
Residencial simples	51,00%	87,00%	77,00%	74,00%
Residencial duplex	4,00%	0,40%	5,50%	3,50%
Misto simples	11,00%	0,40%	4,00%	12,00%
Misto duplex	4,30%	0,80%	1,40%	1,10%
Comercial	6,50%	0,60%	6,00%	1,80%
Quitinete horizontal	15,00%	0,20%	0,20%	6,00%
Quitinete vertical	4,50%	0,50%	0,50%	0,80%
Edifícioresidencial	0,10%	0,02%	1,40%	0,03%

Fonte: elaboração própria, com base em Medeiros (2015).

Observa-se que o uso misto simples mais presente nos conjuntos de COHAB está associado a pequenos comércios familiares, a exemplo das quitinetes, que, por serem residências multifamiliares, mudam a modalidade dos imóveis⁵, e surgem como uma opção de maior aproveitamento do solo, proporcionando rendimento extra para as famílias. Em alguns casos, a divisão é feita para abrigar membros da família, como, por exemplo, os filhos casados.

Apesar de uma grande identificação de imóveis divididos e com uso misto, o aluguel de parte do imóvel aparece com pouca representatividade. No levantamento por questionário, tem-se: Cidade da Esperança (3%); Cidade Satélite (7%); Ponta Negra (4%); Soledade (1%). No que diz respeito a situação do imóvel, por parte dos entrevistados, tem-se que em Ponta Negra a proporção de alugados é a maior (16,4%), seguido de Cidade Satélite (13,4%), Cidade da Esperança (12,1%) e Soledade (11,8%). Os dados dos imóveis cedidos praticamente alteram essa ordem: Cidade da Esperança (10%), Soledade (5,9%), Cidade Satélite (2,5%) e Ponta Negra (2,3%). Esses dados revelam comportamentos diferenciados em relação à valorização e ao uso dos imóveis, dependentes da composição social dos conjuntos e da sua localização.

É interessante observar que determinadas mudanças de uso do solo, como a criação das áreas comerciais, de edifícios, de quitinetes, e até mesmo as alterações da ocupação com ampliação das residências e erguimento de mais pavimentos, não ocorrem de forma sincronizada. Deve-se considerar que o processo de gentrificação não ocorre de forma homogênea. Como afirmado por Marcuse (1985), a gentrificação e o abandono⁶ convivem no mesmo cenário. As alterações nas estruturas físicas das residências e no uso do solo e a *resistência* (casas com padrão próximo do original) figuram, em alguns casos, lado a lado (imagem 02).

Imagem 02 - Casa reformada e casa padrão, Conjunto Soledade



Fonte: levantamento de campo, 2015

No que diz respeito ao número de reformas, Soledade é o conjunto com o maior percentual de não reforma (17,8%), seguido de Cidade Satélite (13,4%), Ponta Negra (11,5%) e, por último, Cidade da Esperança, com 7,4% dos imóveis sem reforma declarada. As reformas englobam alterações de usos e, também, de ocupação. As casas residenciais simples, de um pavimento, são substituídas não apenas por imóveis com outros usos. Na tipologia residencial a presença de casas

⁵ Há casos em que a conversão de residências simples/originais em multifamiliares ocorre, ainda, com a saída do dono do imóvel, que passa a ser um gerenciador das unidades habitacionais.

⁶ “Assim, deve-se adotar uma teoria ‘dual de mercado’ de habitação, em que gentrificação acontece em um mercado e abandono no outro” (MARCUSE, 1985, p. 198).

duplex (dois pavimentos) ocorre refletindo o número de reformas: 5,5% em Ponta Negra; 4,0% em Cidade da Esperança; 3,5% em Cidade Satélite e 0,4% em Soledade.

Por outro lado, identificam-se, nos conjuntos, imóveis deteriorados e até lotes vazios (com a casa demolida). Em Cidade da Esperança, essa ocorrência representou, no levantamento de uso do solo, 0,6% dos imóveis; em Ponta Negra, Cidade Satélite e Soledade a porcentagem não foi representativa.

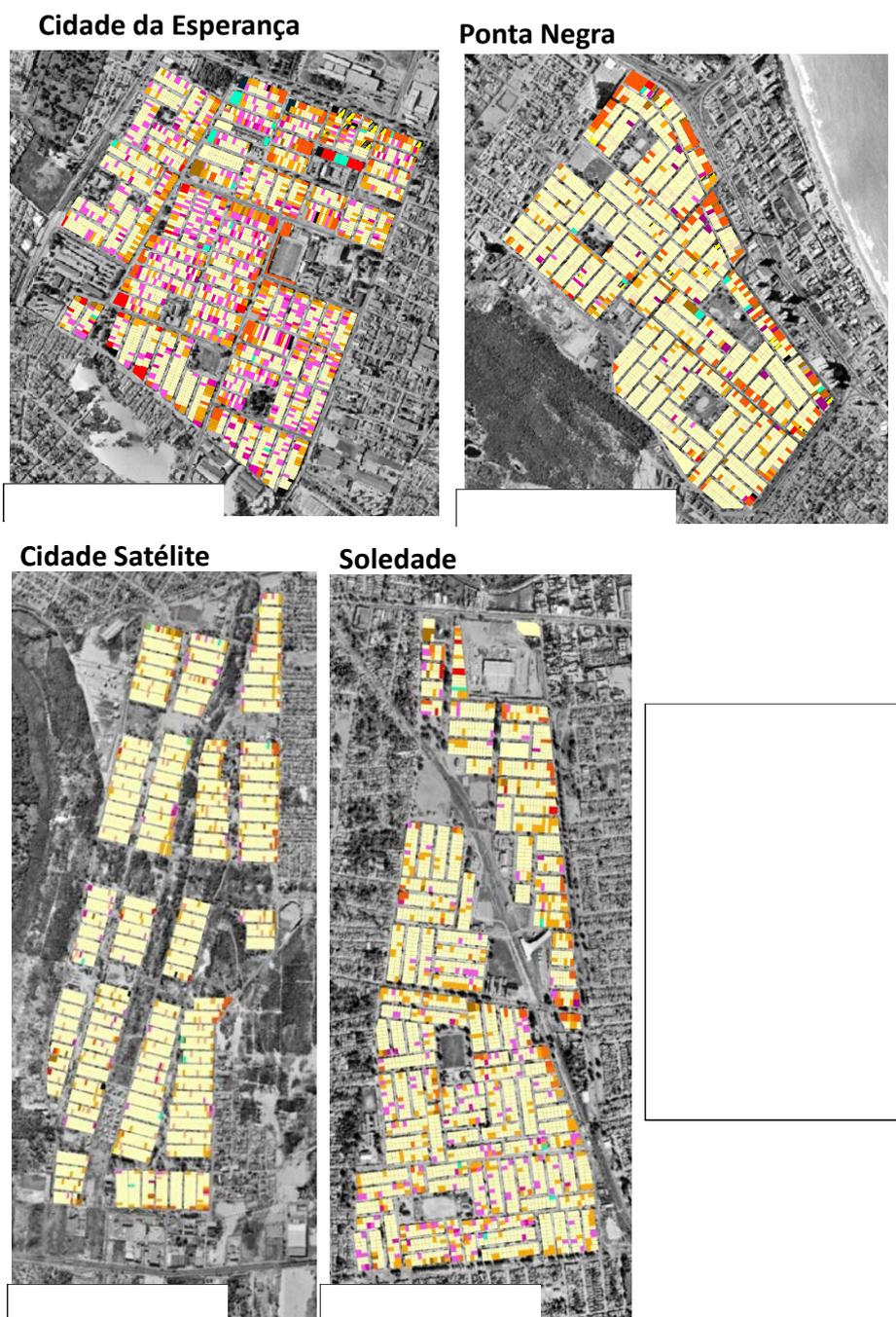
A mudança de uso e de ocupação do solo é um dado claramente visual (ver imagem 03). A cartografia e alguns dados coletados nas entrevistas permitem compreender o processo e as especificidades de estudo de caso. Essas mudanças podem ser compreendidas, simplesmente, como uma *evolução natural* da urbanização. Contudo, a investigação apresentada descarta as casualidades. As ações e diretrizes políticas de organização e ordenamento da cidade, bem como a intencionalidade de exploração de renda do solo, foram definidoras dos caminhos trilhados por cada conjunto estudado. O mapeamento do uso do solo revela, além das mudanças de uso e da ocupação, a fragmentação do espaço interno dos conjuntos, que passam a abrigar novas tipologias habitacionais. Elas podem ser de padrão mais elevado: agrupando-se os tipos residencial duplex, edifício residencial e misto alto padrão em uma única categoria, tem-se a incidência representativa de 7,5% em Ponta Negra, de 4,2% em Cidade da Esperança e Soledade, e de 4,0% em Cidade Satélite. Mas também encontram-se padrões menos elevados: para as tipologias de quitinetes (horizontais e verticais) e misto simples, a proporção é de 29,3% em Cidade da Esperança, de 18,9% em Soledade e de 5,5% em Ponta Negra e Cidade Satélite. Criam-se, dentro de cada conjunto, *submercados* de moradia, de quitinetes a apartamentos/*flats*. Evidentemente, os conjuntos com maior valorização de mercado tendem a abrigar um maior número de tipologias mais elevadas (como é o caso de Ponta Negra) e menor participação nas tipologias mais simples. Em alguns casos, esses dois mercados coexistem na mesma proporção, como é o caso de Cidade Satélite.

As astúcias dos diversos agentes e atores (inclusive as negociações feitas pelas famílias residentes nos conjuntos) atuantes no mercado imobiliário, que tanto surpreendem – inclusive aos acadêmicos –, são decorrentes de uma leitura dos diferentes investimentos e capitais imobilizados na cidade. Trata-se de perceber os diferentes mercados propiciados na construção/reconstrução do ambiente construído (HARVEY, 1980). O que está na essência dessa dinâmica são as diferentes possibilidades de extrair rendas – tanto na *hierarquização* dos espaços, quanto nas múltiplas possibilidades que podem ser criadas internamente. O desmembramento das residências em quitinetes, por exemplo, a conversão de moradias em áreas comerciais, e os edifícios residenciais são frequentes em todos os conjuntos estudados, tanto por demandas familiares, quanto pela busca de ganhos econômicos. Os conjuntos mais antigos são os que mais perdem a predominância do uso residencial, em virtude, também, de terem passado por depreciação, que torna mais viável a demolição e a substituição de uso do imóvel. Esse fenômeno é um bom exemplo da afirmação de Smolka (1979), de que a liberação dos lotes e a aquisição de novos custos de construção (a disponibilidade de construir algo novo) dependerá do que está sendo liberado e da expectativa de novas rendas a serem obtidas no imóvel.

As alterações nas mudanças de uso e de ocupação são decorrentes tanto das externalidades criadas por investimentos – públicos e privados –, como dos *incentivos* e *permissões* legais. Pesa, ainda, a demanda por serviços, comércio e moradia (as subdivisões das casas, a conversão em edifício, levam a um maior adensamento decorrente de uma demanda de moradia naquela área). Essas alterações também são decorrentes da própria composição social dos conjuntos, que

responde a essas externalidades e demandas de forma diferenciada. Em vista disso, a possível *recomposição social* é uma das variáveis importantes de verificar no processo de gentrificação. Abordar-se-á essa perspectiva do processo tomando como parâmetro os dados atuais (2013) das famílias residentes nos conjuntos habitacionais.

Imagem 03: Mapeamento de uso e ocupação do solo das residências



Fonte: levantamento de campo, 2015

A COMPOSIÇÃO SOCIAL DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Autores como Hamnett (1991, 1992, 2000, 2003) e Marcuse (1985 e 2004) apontam a substituição de uma população por outra população de maior poder aquisitivo como *questão chave* do processo de gentrificação. No presente estudo empírico, verificou-se que a valorização imobiliária de uma área tende a atrair uma população de maiores rendimentos do que a original. É importante reforçar que foram analisados conjuntos habitacionais com origem, localização e público alvo diferenciados. A população que Ponta Negra atrai é totalmente diferente da que Soledade atrai – isso para citar dois conjuntos que possuem a mesma idade de construção. No intuito de analisar a possibilidade de que tenha ocorrido um processo de recomposição social, organizaram-se as variáveis de: tempo de residência, rendimento⁷ e escolaridade, em uma sequência de gráficos, tabela e análise de dados que ajudam a compreender o processo ao longo dos anos para cada conjunto.

Ponta Negra é o conjunto que detém a maior proporção de moradores que lá residem desde o início da sua ocupação (18% dos entrevistados). Por sua vez, Cidade da Esperança e Soledade são os que evidenciam o maior percentual de mudança da população nos primeiros anos de ocupação do conjunto – com 8% e 6%, respectivamente, dos entrevistados que residem desde o início de suas ocupações. Essa constatação estatística permite uma série de observações.

Ao longo do artigo, os resultados das análises colocaram Ponta Negra à frente do processo de gentrificação. A valorização imobiliária e a mudança de uso do solo, no conjunto, dão conta dessa liderança. Ao verificar os dados de maior porcentagem de população original em comparação com os demais conjuntos, observa-se que:

a) A vulnerabilidade econômica e as dificuldades enfrentadas pela população com a ausência de serviços (públicos e privados) tornaram os conjuntos menos atrativos para a população de menores rendimentos. A população de Ponta Negra – mesmo sendo, juntamente com Cidade Satélite, os que sofreram maior aumento das prestações – era, desde o início, o público de maior segurança econômica dentre os moradores de conjuntos habitacionais. Além disso, o projeto do conjunto – na época o mais caro do INOCOOP no Nordeste – atraiu uma população com expectativa de continuar nas moradias.

b) Os conjuntos de COHAB (Cidade da Esperança e Soledade) atraíram uma população mais vulnerável, e os problemas vivenciados nos primeiros anos dificultaram a vida dos moradores que dependiam dos serviços públicos e privados, como transporte, saúde, educação e comércio. Não por acaso, esses conjuntos foram os que mais perderam população original nos primeiros cinco anos de ocupação.

O impacto da moradia própria em área com pouco serviço e uma população com baixo recurso econômico para suportar a ausência dos serviços públicos e coletivos desvirtua a função do Estado (Maricato, 2009). Essa desvirtuação foi ampliada nos anos que antecederam ao fechamento do BNH – momento em que a inflação vivenciada pelo Brasil impactou ainda mais os financiamentos habitacionais com o aumento das prestações. Os anos de 1983 e 1984 apresentam altos índices de

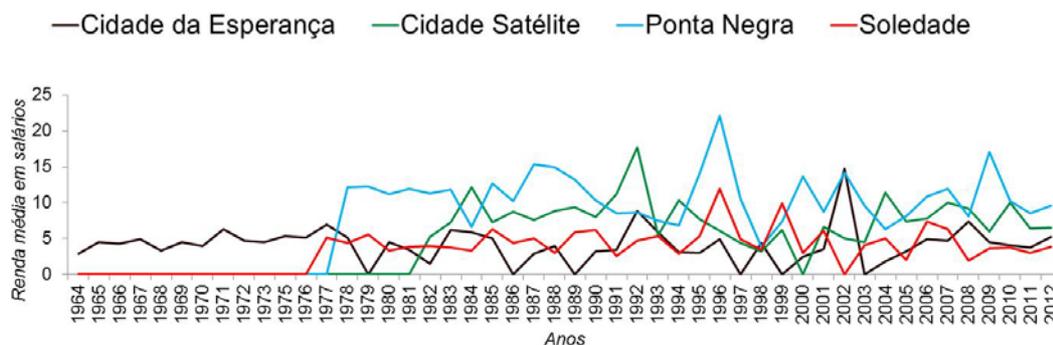
⁷Deve-se reconhecer as limitações para o acesso do rendimento real. O treinamento dado ao grupo, com identificação da pesquisa, objetivo e garantia de sigilo das informações, tiveram cuidados redobrados. É bem verdade que as pessoas sonham até, e principalmente, à Receita Federal. No Brasil, o único mecanismo que permite verificar os rendimentos reais, com consulta pelo nome e Cadastro de Pessoa Física (CPF), é o portal da transparência, destinado à divulgação dos rendimentos dos servidores federais.

novos moradores, principalmente em Cidade Satélite (15%), Ponta Negra (12%) e Soledade (10%), sendo o menor percentual em Cidade da Esperança (4%).

Se, nesse período, houve uma desvirtuação da política de habitação social – atendendo uma população de rendimentos maiores do que o proposto pela política habitacional –, isso foi agravado pela *orfandade* da habitação com o fechamento do BNH (CARDOSO, 2014), que deixou uma grande lacuna, não apenas para a população de menor poder aquisitivo, como também para a classe média que, sem os recursos do SFH, começou a resolver o problema da habitação disputando os espaços que tinham sido programados para uma população de menor rendimento (ver Maricato, 2009). Somam-se, ainda, os novos serviços e políticas de desenvolvimento urbano que os conjuntos habitacionais começaram a atrair.

É importante verificar se essa substituição deu-se por uma população de menor ou maior rendimento comparativamente com a anterior. A correlação dos dados relativos ao rendimento médio familiar em salários *versus* o ano em que o morador começou a residir no conjunto (gráfico 01) permite, ainda, algumas conclusões. Por ordem cronológica da construção dos conjuntos: a) em Cidade da Esperança, verifica-se, nas décadas de 1980 e 1990, o ingresso de alguns moradores com rendimentos mais elevados do que os moradores mais antigos (que ainda residem no conjunto), com um ápice de elevação entre o intervalo de 2001 e 2003; b) em Soledade, há pequenas oscilações de rendimentos nos primeiros anos de ocupação, tendo os anos de 1995 a 2000 como exemplos de elevação dos rendimentos; c) em Ponta Negra, os intervalos de anos entre 1985 a 1988 e 1995 a 1997 são os que marcam o ingresso dos moradores com maiores rendimentos no conjunto; d) em Cidade Satélite, assiste-se à elevação dos rendimentos auferidos entre os anos de 1991 a 1992, e de 2003 a 2005. Em suma, o gráfico 01 demonstra um movimento populacional (intensificado a partir de meados dos anos 1980) de rendimentos médios mais elevados do que o da população que reside, desde o início, nos conjuntos.

Gráfico 01- Rendimento médio familiar em salários vs ano de início de residência



Fonte: elaboração própria com base em levantamento de campo, 2013

Para todos os casos, fatores como o tempo de ocupação do conjunto (que está associado à agregação de algumas melhorias), o fechamento do BNH (diminuindo a oferta de moradia) e a estabilidade econômica obtida com o Plano Real (1994) devem ser contemplados na análise, que aponta esses anos (1987 a 1988, e 1995 a 1997) como os que tiveram maior ingresso de novos residentes nos conjuntos.

Verifica-se que os conjuntos mantêm uma diferenciação de rendimento e de composição social inerente à proposta de desenvolvimento desigual imposta nas políticas empreendidas pela COHAB

e pelo INOCOOP. Mas, mais do que isso – e para superar essa análise –, reforça-se que os conjuntos atraem uma população de rendimentos mais elevados do que previa sua proposta original, mantendo uma conjuntura que não os caracteriza como áreas de pobreza.

Os dados, da tabela 03, revelam que os conjuntos possuem rendimento per capita superior tanto ao bairro onde estão inseridos quanto à média da cidade – o rendimento per capita de Natal em 2010 foi de R\$ 510,00. É evidente que a não estigmatização dos conjuntos como área de pobreza – como é comum em outras cidades brasileiras – e as melhorias que neles ocorreram contribuíram para a permeabilidade das transformações estruturais e socioeconômicas. Se fossem espaços exclusivos de pobreza, dificilmente romperiam a constância de Sísifo⁸. Harvey (1980, p. 148) defende que “os grupos pobres têm um poder singular (poder com o qual muitos deles, provavelmente, desejam que não sejam abençoados): o de que os grupos mais ricos na sociedade contemporânea não desejam morar em sua proximidade geográfica”. Verifica-se, assim, que a leitura dos rendimentos per capita dos setores censitários ratificam os levantamentos de rendimentos apresentados.

Tabela 03 - Rendimento per capita do bairro e conjunto, em reais

Bairro	Média de Rendimento per capita do bairro, em 2010	Conjunto	Média de rendimento per capita do conjunto, em 2013
Cidade da Esperança	R\$ 674,00	Cidade da Esperança	R\$ 854,00
Pitimbú	R\$ 1217,00	Cidade Satélite	R\$ 1590,00
Ponta Negra	R\$ 1415,00	Ponta Negra	R\$ 2227,00
Potengi	R\$ 544,00	Soledade	R\$ 868,00

Fonte: levantamento de campo, 2013 e dados do Censo de 2010 (fornecidos pelo IPEA).

As modificações nas estruturas das residências são realizadas (pelos moradores) tanto internamente como externamente. Uma avaliação externa das residências foi realizada pela equipe de campo no item conservação dos imóveis, com a escala entre: boa, ruim e sem avaliação (para os casos em que não se conseguia visualizar os itens a serem observados). Classificando⁹ as residências mais conservadas, tem-se: Ponta Negra (mais de 83% para todos os itens), Cidade Satélite (próximo dos 80%), Soledade (74%), e Cidade da Esperança (63%). Em todos os conjuntos, muros e jardins são os itens com os menores índices de aprovação. O tempo de construção do conjunto só não aparece como condicionante dessa classificação pela inversão entre Ponta Negra (1978) e Cidade Satélite (1982), e, ainda, pela disparidade entre Soledade e Ponta Negra – construídos no mesmo ano, mas que são de qualidade construtiva diferenciada (COHAB e INOCOOP).

No que diz respeito à conservação interna das residências, os dados foram verificados nas questões sobre reforma. Em todos os conjuntos pesquisados é relevante a ocorrência de reformas nos últimos 10 anos (a partir de 2003). Cidade da Esperança tem o menor percentual de residências com reforma nos últimos anos (2009 a 2013), próximo dos 20% (desses, a maioria –

⁸ Em referência ao personagem do mito grego, condenado a empurrar, até o topo de uma montanha, uma pedra que sempre voltava para baixo, tornando o movimento repetitivo e cíclico – sem fim.

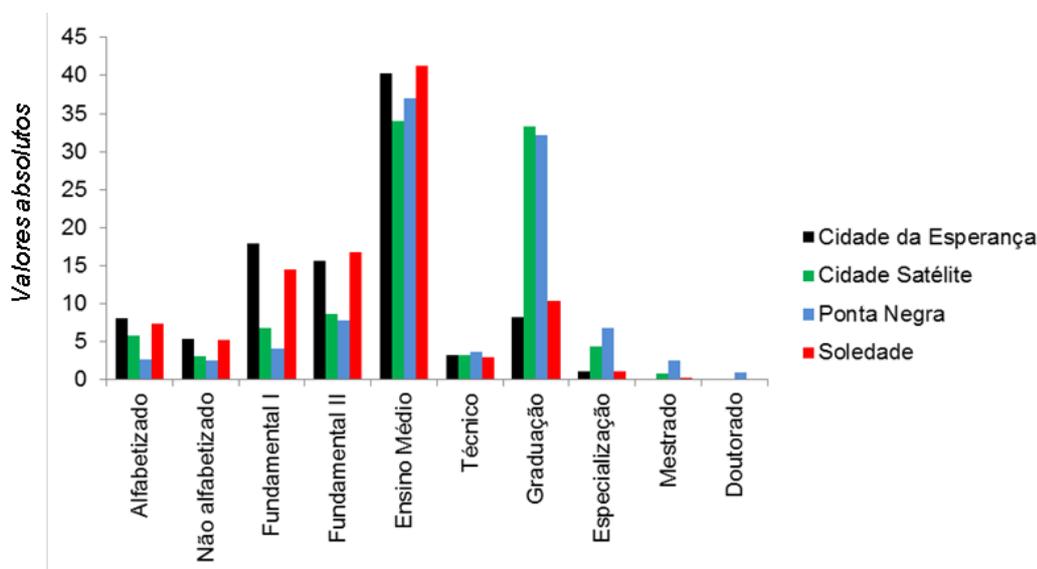
⁹ O conjunto com o maior índice de *sem avaliação* é Cidade da Esperança, em decorrência do formato das fachadas das casas, cobrindo telhados e dificultando a visualização de alguns componentes.

54,2% – refere-se a conserto ou rearranjo de paredes internas), seguido de Cidade Satélite (com 31%, referentes a cômodo adicional e rearranjo de paredes internas), Ponta Negra, com mais de 50% (prevalendo o conserto e rearranjo de paredes internas, 40%). Soledade é o conjunto com maior indicador de reformas nos últimos anos – apesar de também ter o maior índice de casas não reformadas, ou seja, a dinâmica das reformas é um dado recente que começou a ser despertado no conjunto.

As casas, mesmo as horizontais, sofreram reformas e distanciam-se do padrão original. Os conjuntos guardam suas diferenciações proporcionais de origem, mas, ao mesmo tempo, atravessam – em escala diferenciada – processos de valorização, com uma população com dados socioeconômicos que não remetem a uma clientela de habitação social (estigmatizada no Brasil). A recomposição social nos conjuntos em Natal deu-se desde o início da ocupação e foi ampliada no decorrer dos anos, demonstrando ter potencial para a continuidade desse processo.

Os dados de rendimento e de distribuição etária são importantes para a leitura dos níveis de escolaridade, revelando a permanência das distinções entre os conjuntos. O gráfico 02 revela que, enquanto há uma equidade nos níveis médios e técnicos para todos os conjuntos, há, por outro lado, uma disparidade entre os percentuais de acesso ao ensino superior – mais representativos nos conjuntos de Ponta Negra e Cidade Satélite. Cidade da Esperança e Soledade não tiveram representatividade no nível de doutorado, com pouco destaque no mestrado e com participações reduzidas na especialização e graduação, tendo, inversamente, uma participação mais representativa para os níveis de menores escolaridades (não alfabetizado e Fundamental I e II). Para a variável *alfabetizado*, consideraram-se tanto idosos com habilidades apenas de leitura e escrita, quanto crianças com as mesmas competências – o que se correlaciona com a pirâmide etária. Como Ponta Negra é a que possui a menor base de menos de 9 anos de idade, os dados de apenas alfabetização são menores.

Gráfico 02 – Escolaridade: comparativo entre os conjuntos



Fonte: levantamento de campo, 2013

Os dados relativos à escolaridade refletem-se nos dados de ocupação profissional. Nos níveis de emprego, a atividade na iniciativa privada ocupa mais de 65% da mão de obra economicamente

ativa – tendo a menor participação em Ponta Negra. Dentre os empregos públicos, os de nível municipal têm maior ocorrência em Cidade da Esperança e Soledade (quase 10%) – ambos conjuntos da COHAB. Os níveis estaduais e federais oscilam independente da origem dos conjuntos.

A recomposição social dos conjuntos foi iniciada desde a sua ocupação e ampliada com o passar dos anos. Não foram necessariamente aqueles com maiores rendimentos que saíram dos conjuntos – há, na parcela que permaneceu desde o início, elevados padrões de rendimento, consumo e escolaridade. A falta de infraestruturas e serviços nos primeiros anos – que caracterizou o abandono do poder público e da iniciativa privada – pesou de forma considerável para a população com menores rendimentos, desencadeando um processo de gentrificação pelo abandono. No entanto, é importante frisar que o cenário da gentrificação não é uma substituição massiva e imediata de uma população original por outra de maior poder aquisitivo, sendo esse um processo que se dá em escalas temporais e espaciais diferenciadas. O exemplo de Ponta Negra é um dos mais intensos, dentre os analisados, e denota mudanças significativas para um espaço residencial em um curto intervalo de tempo.

CONCLUSÕES

O estudo empírico sobre gentrificação nos conjuntos habitacionais demonstra haver um processo em curso. Localmente, a origem dos conjuntos, a estrutura dos lotes, a inserção nos eixos de desenvolvimento urbano da cidade, a vinculação com o setor terciário e outros elementos apontados na análise, correspondem a indicadores que tornaram a visualização do processo possível. Deve-se reconhecer que são processos com dinâmicas, escalas e fomentações diferenciadas.

Os dados, como escolaridade, reafirmam a liderança de Ponta Negra no processo de gentrificação, mas não excluem os demais conjuntos. O conjunto com inserção mais marginal é o Soledade, mas alguns elementos mais atuais, como a presença de um *Shopping Center* e a urbanização da Avenida Itapetinga, do terminal de Integração e do Ginásio Nélcio Dias, inserem o conjunto em um processo semelhante ao vivido em Ponta Negra, visível, por exemplo, nos dados de reforma dos últimos anos.

Cidade Satélite tem – com a verticalização da área em frente ao conjunto, a proximidade do Parque da Cidade Dom Nivaldo Monte e a prorrogação da Avenida Prudente de Moraes – externalidades que contribuem para uma valorização da área, desencadeando e acelerando as mudanças de uso do solo e de recomposição social. O traçado original das vias e a manutenção de áreas verdes que bloqueiam a comunicação entre uma vizinhança e outra atuam como desaceleradores do processo de transformação do espaço residencial.

Em Cidade da Esperança, a proximidade com externalidades negativas, como o antigo lixão e a área de ocupação irregular, fazem desse conjunto, dentre os quatro estudados, o que desperta menos interesse no setor imobiliário para a venda. Em contrapartida, a localização com acesso a áreas centrais da cidade favorece a prática de aluguel (verificada, ainda, na grande presença de quitinetes). Ressalta-se que as transformações mais significativas nesse conjunto estão ligadas ao setor de serviços, principalmente nas avenidas Mor Gouveia (em frente ao Terminal rodoviário) e Rio Grande do Sul (acesso ao Detran). As transformações, nesse caso, são, acima de tudo nas mudanças de atividades, de residencial, para comércio e serviço.

Para todos os conjuntos, as mudanças de uso do solo, os níveis de rendimentos, aluguéis e outros indicadores oferecem evidências claras de um processo de gentrificação em curso. Na reestruturação do espaço “há sobreposição de arranjos regionais e internacionais que complicam as configurações urbanas” (Smith, 2006, p. 20). Nesse sentido, por mais que o estudo apresentado contemple a escala intrabairro, as alterações são frutos de políticas municipais (por exemplo, a construção de equipamentos públicos), nacionais (fechamento do BNH, diminuindo a oferta de moradia; instabilidade econômica e outros) e dinâmicas internacionais (em destaque o caso do turismo). Vale destacar a importância de inserir a população de rendimentos médios nos estudos que contemplem a gentrificação, não detendo-se aos extremos das análises entre pobres *versus* ricos. A análise não deve ser realizada, apenas, de uma área em relação à cidade, mas comparativamente em relação ao entorno onde ela se insere, considerando sua ocupação inicial e a comunicação com as áreas adjacentes. Além disso, deve-se insistir em leituras que contemplem as diferentes etapas do processo de produção e reprodução do espaço residencial, para que as conclusões não se restrinjam, apenas, aos extremos.

REFERÊNCIAS

- CARDOSO, Adauto Lúcio. Política habitacional no Brasil: balanço e perspectivas. IPPUR/UFRJ, 2006. Disponível em: http://www.observatoriodasmetrolopes.ufrj.br/download/adauto_polhab_brasil.pdf. Acesso em: 08 out. 2014.
- FURTADO, Edna Maria. A onda do turismo na cidade do sol: reconfiguração urbana de Natal. Natal: EDUFRN, 2008.
- HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1980.
- HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. Espaço & debates, v. 6, p. 06-35, 1982.
- HARVEY, David. Rebel Cities: from the Right to the City to the Urban Revolution. Nova York: Verso Books, 2012.
- IPLANAT – Instituto de Planejamento Urbano de Natal. Informações diversas sobre bairros, conjuntos habitacionais e favelas da cidade de Natal, 1991 (mimeo).
- MARCUSE, Peter. Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. Journal of Urban and Contemporary Law, Washington; v. 28, p.195, 1985.
- MARICATO, Ermínia. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. Cadernos Metrôpole, Rio de Janeiro; n 21, p. 36-96, 2009.
- MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. A casa própria: sonho ou realidade? Um olhar sobre os conjuntos habitacionais em Natal. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2007.
- MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. Produção do espaço residencial em Natal: renda, segregação e gentrificação nos conjuntos habitacionais. 2015.

- SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso da. O litoral e a metrópole dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na região metropolitana de Natal-RN. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.
- SMITH, Neil. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à regeneração urbana como estratégia urbana global. In: BIDOZ-ZACHARUASEN, Catherine (coord.). De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.
- SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. GEOUSP: espaço e tempo, São Paulo; n. 21, p. 15-31, 2011.
- SMITH, Neil. Gentrification and the Rent Gap. Annals of the Association of American Geographers, Washington; v. 77, n. 3, p. 462-478, 1987.
- SMITH, Neil. New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. Antipode, Malden; v. 34, n. 3, p. 427-450, 2002.
- SMOLKA, Martim. O. Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para o enquadramento conceitual da questão. Rio de Janeiro: IPEA, 1979.
- VALENÇA, Márcio Moraes. Base de dados sobre condição de vida e moradia nos conjuntos habitacionais em Natal. Natal: Base de Pesquisa Estudos Interdisciplinar sobre a Habitação e o
- VILLAÇA, Flávio. Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira. Anais... 7, Encontro Nacional da ANPUR, Recife, maio de 1997.
- VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.
- VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. Estudos Avançados, São Paulo; v. 25, n. 71, p. 37-58, 2011.
- VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (Orgs.). O processo de urbanização no Brasil. São Paulo: FUPAM: EDUSP, 2004, p. 169-244.